AMARILO S.A Se complace en felicitarlos por la adquisición de su apartamento en el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE BONAVISTA**, con la seguridad de que aquí, ustedes y su familia vivirán muchos años felices.

En el presente manual, se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que tanto su apartamento como el conjunto, estarán siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo, ustedes asegurarán su inversión y la de los demás propietarios que, como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado del conjunto.

Agradecemos la confianza depositada y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN

2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

   3.1. Ubicación
   3.2. Descripción

4. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

   5.1. Estructura y Mampostería
      5.1.1. Cimentación
      5.1.2. Estructura
      5.1.3 . Mampostería
      5.1.4 . Placas de entrepiso
      5.1.5. Columnas
      5.1.6. Cubierta
      5.1.7. Escaleras en concreto
      5.1.8. Fachadas

   5.2. Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Gas
      5.2.1. Suministro
      5.2.2. Contadores
      5.2.3. Registros
      5.2.4. Salidas Sanitarias
      5.2.5. Tanque Reserva de Agua
      5.2.6. Sistema contra incendio
      5.2.7. Sistema de aguas lluvias y negras
      5.2.8. Mantenimiento de los diferentes sistemas
      5.2.9. Sistema de gas
      5.2.10. Instalaciones eléctricas y telefónicas internas

   5.3. Instalaciones Eléctricas y telefónicas
      5.3.1. Acometidas
      5.3.2. Grupo de medidas

5.3.3. Contadores
5.3.4. Tablero de Automáticos
5.3.5. Equipos Especiales
5.3.6. Teléfonos
5.3.7. Citofonía
5.3.8. Ascensores
5.3.9. Antena de T.V.

5.4. Acabados de muros, pisos y techos
5.4.1. Pisos en porcelanato
5.4.2. Pisos en Enchape
5.4.3. Pisos en gres
5.4.4. Muros
5.4.5. Techos
5.5. Ventanería
5.6. Carpintería Metálica
5.7. Carpintería de Madera
5.8. Mesones de Granito y Mármol
5.9. Cerraduras
5.10. Espejos
5.11. Divisiones de Ducha
5.12. Electrodomésticos
5.13. Gasodomésticos
5.14. Grifería
5.15. Equipos especiales en áreas de uso comunal

6. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

6.1 Cerámica
6.2 Mesones cocinas y baños
6.3 Gritería y superficies cromadas
6.4 Baños
6.5 Suelos
6.6 Ladrillos
6.7 Madera
6.8 Paredes base agua
6.9 Paredes lavables
6.10 Paredes no lavables
6.11 Pisos de porcelanato
6.12 Métodos de limpieza

7. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

8. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

8.1 Formato solicitud de reparaciones locativas

9. GARANTÍAS

9.1 Daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble

9.2 Daños que aparecen con el uso del inmueble

10. ANEXOS

Planos arquitectónicos.
Planos eléctricos.
Planos hidráulicos.

1. INTRODUCCIÓN

El objetivo primordial de este manual es el de darle al usuario de la vivienda una serie de conceptos adecuados para el buen uso, mantenimiento y reparación de las partes más importantes de la vivienda que, como cualquier objeto material, sufre deterioros por acción del uso, el medio ambiente y el envejecimiento, haciendo indispensable que sean cuidados en forma constante para mantener la vivienda en condiciones óptimas de presentación y funcionamiento.

Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera, le sugerimos mantenerlo dentro de la biblioteca de su apartamento.

Recomendaciones Especiales:

- Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal del apartamento y depósito, además tenga en cuenta que ésta no es de seguridad; por lo tanto extreme al máximo las medidas de seguridad. Le recomendamos no dejar solo el apartamento, evitar que la empleada socialice con los obreros, autorizar expresamente el ingreso al edificio y por ende a su apartamento a personas de su entera confianza. Deje perfectamente cerrado y en lo posible con alarma sus vehículos, recuerde que no es aconsejable dejar llaves en la portería, esto hace vulnerable cualquier medida de seguridad. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra, ya que estos trabajos no programados desde las Directivas de la obra o la Oficina, no tendrán garantía alguna.

- Durante toda su vida útil, pero especialmente en los primeros meses, es posible que las losas o placas de concreto de su vivienda presenten algunas fisuras asociadas con el normal comportamiento de los concretos durante su fraguado a mediano y largo plazo; tales fisuras no representan ningún inconveniente estructural, no pueden ser consideradas un defecto constructivo y de ninguna manera comprometen la estabilidad de la vivienda y en un tiempo oportuno (un año después de entregado el apartamento) se resanarán, como parte de nuestra garantía a su vivienda.

- Si el propietario decide instalar en sus pisos un acabado tipo mármol, o similar, deberá tener en cuenta la anterior situación y tomar, al momento de la instalación, las precauciones constructivas que sean del caso para que dichas fisuras no se trasladen al acabado instalado. En este caso, es recomendable usar formatos no muy grandes, dado que son más susceptibles de fisurarse.

- Como complemento a lo anterior, es indispensable que antes de instalar cualquier tipo de acabado, el propietario solicite previamente al proveedor y/o al fabricante del mismo, sus especificaciones y el detalle del proceso de colocación a seguir, particularmente aquellas relativas a las dilataciones recomendadas para la instalación.

- Se recomienda leer cuidadosamente el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace referencia a las normas de convivencia dentro del edificio, para que las acate y ponga en práctica; de ello dependerá la calidad de vida de cada uno de ustedes dentro del mismo.

- Recuerde que usted está en la obligación de exigir a sus vecinos y a la administración del edificio que se cumplan las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y se le haga el mantenimiento necesario, adecuado y oportuno a las zonas comunes y equipos especiales del edificio que también son de su propiedad y que al igual que su apartamento requieren de cuidado y mantenimiento para que se mantengan en muy buen estado.

- Para colgar cuadros es necesario que usen taladro o por lo menos puntilla de acero. Los daños en paredes por no uso del taladro en apertura de huecos para chazos, no serán reparados por el constructor.

- En la pared de la zona de ropas en donde está ubicada la caja de tacos eléctricos no se puede ni taladrar ni clavar puntillas porque es la zona de instalaciones eléctricas verticales de la vivienda.

- Conserve los folletos que vienen con los equipos eléctricos o de gas para que los consulte periódicamente. En caso de que usted venda o arriende el inmueble, entregue los folletos de instrucciones de los aparatos que forman parte de la vivienda (estufa, horno, campana, etc.) al nuevo usuario.

- Al efectuar cualquier tipo de reparación en los Gasodomésticos o instalaciones hidráulicas, se debe cerrar el respectivo registro de control.

2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL PROYECTO

PROMOCION, GERENCIA Y VENTAS
AMARILO S.A.
Carrera 19a No. 90-12 - Bogotá
Tel.: 634 0000

CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIONES OBYCON S.A.
Calle 93 B No. 13-92 Of. 303 - Bogotá
Tel.: 622 8020

DISEÑO ESTRUCTURAL
PCA PROYECTISTAS CIVILES ASOCIADOS
Calle 72 N° 7-82 - Bogotá
Tel: 313 37 07

DISEÑO ARQUITECTÓNICO
GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS
Carrera 20 N0. 90-18 Ofc.603 - Bogotá

INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y GAS
HIDROYUNDA S.A.
CRA 49B # 106-51 Bogotá
Tel.: 6360288

ESTUDIO DE SUELOS
ESPINOSA Y RESTREPO LTDA
Calle 90 No. 20-18 Of. 602 Bogotá
Tel: 610 47 56 - 610 47 96

DISEÑO ELÉCTRICO Y COMUNICACIONES
JULIO CESAR GARCIA & ASOCIADOS
Calle 106A No. 20-10 Piso 2 - Bogotá
Tel: 214 84 13

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

3.1. LOCALIZACIÓN

Altos de Bonavista es un exclusivo conjunto residencial de noventa y ocho (98) apartamentos en la ciudad de Barranquilla, ubicado en la Calle 99 No.58 - 112. Hace parte del sector de La Castellana, zona destacada por su desarrollo urbanístico, residencial y comercial.

El proyecto tiene facilidad de acceso y transporte a través de la Calle 98,99 y carrera 59b, está ubicado muy cerca a grandes desarrollos comerciales, institucionales y almacenes de cadena tales como el Centro Comercial Buenavista, Makro, Home Center y el Hotel Dann Carlton entre otros, lo que garantiza la valorización de su inversión.

3.2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto "ALTOS DE BONAVISTA", se encuentra ubicado en la Carrera 59B entre las calles 98 y 99 en el norte de la ciudad de Barranquilla; el proyecto arquitectónico consta de 3 torres de 16 y 18 pisos, una plataforma como plazoleta de circulación, a nivel de primer piso parqueaderos que intercomunican a los edificios y un sótano ubicado en la torre 1. En las zonas comunes cuenta con salón social y espacio para gimnasio en dos niveles, piscina para niños y adultos portería y oficina de administración, caminos peatonales y zonas verdes.

Es un conjunto cerrado conformado por 98 apartamentos con áreas de apartamentos de 170 m2, 200 m2 y 225 m2.

Los apartamentos constan de:

- Zona Social: con salón – estudio, terraza, comedor y baño social;
- Zona Privada: en la que se encuentra la alcoba principal con vestier y baño, 2 alcobas, 2 baños y estar de alcobas;
- Zona de servicios: que consta de cocina, espacio para comedor auxiliar, zona de ropas, alcoba de servicio con baño y un depósito contiguo al acceso de cada apartamento, en el área del punto fijo.

Como servicios complementarios de ALTOS DE BONAVISTA cuentan con recepción, portería, oficina de administración, salón de reuniones, gimnasio, piscina para niños y para adultos; también cuenta con juegos infantiles, zonas verdes, parqueaderos de visitantes cubiertos, dos ascensores con capacidad de 8 pasajeros por torre, planta eléctrica de suplencia parcial para zonas comunes, equipo eyector, tanque de reserva de agua en concreto con equipo hidroneumático, ducto de basuras en fibra de vidrio.

En el área de parqueos del primer piso se encuentran ubicados los cuartos técnicos de subestación eléctrica, tableros, strip telefónico y cuarto de basuras; El sótano cuenta con escaleras y rampa de salida al nivel de primer piso; las torres cuentan con un cuarto para implementos de aseo debajo de la escalera.

Las zonas comunes pertenecen a la copropiedad y a ésta le corresponde velar por su buen uso y mantenimiento adecuado.

El proyecto cuenta con los siguientes servicios públicos:

Acueducto y Alcantarillado	TRIPLE A.A.A.
Energía Eléctrica	ELECTRICARIBE
Teléfonos	METROTEL
Gas Natural	GASES DEL CARIBE

4. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

VENTANAS CONTRATISTA: Templados S.A. Contacto: Luis Cordero y/o Guillermo Pardey TEL: 3530218-3605214 Dir: CALLE 72 # 65-214- Barranquilla	**ENCHAPES,PORCELANA Y GRIFERIAS** PROVEEDOR: Corona DISTRIBUIDOR: Techos Ltda Calle 32A Sur No. 68A-417-Tel 281000 Bogotá – Ferretería Metropolis - Cra 43 #82-209 Tel 3300400 Barranquilla
SOCODA (Lavaplatos) Contacto: Mauricio Betancourt Dir: Cra 48 No. 14-128 - Medellín TEL: 313.8876574	**CITOFONIA** CONTRATISTA: Citerphone de Colombia Contacto: Ana *Elsa Ramirez.CEL.3013701352 TELS.4301302-4362802 Bogota*
FACHADAS Y MAMPOSTERÍA INTERIOR CONTRATISTA: Ladrillera Barranquilla Contacto: Patricia Garavito Dir: CRA 56 # 70-86 L–2- Barranquilla, TEL: 315-6899028	**ELECTRODOMÉSTICOS Y GASODOMESTICOS** CONTRATISTA: Challenger Contacto: Katherine Ruiz –Bogotá. TEL: 4256000 Ext - 144 - 120 - 105
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SISTEMA CONTRA INCENDIO CONTRATISTA: Hidroyunda Contacto: Alfredo Yunda Dir: Cra. 49B No. 106–51- Bogotá Pbx: 6360288, Cel:310 2390313	**INSTALACIONES ELECTRICAS GENERALES** CONTRATISTA: Maxielectricos Contacto: Fernando Cortes TEL: 3692955 Dir: CLL 77 Nª 65-37-Barranquilla
SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MÁRMOLES Y GRANITOS CONTRATISTA: Estrada Bernal Ltda. Contacto: Pedro Posse Dir:Kl1vía Polvo azul Turbaco. TEL: 6776364-6742670	**SUMINISTRO DE COCINAS** CONTRATISTA: Artefactos American Dir: CALLE 5 C # 53F- 60 - Bogotá. Contacto: Guillermo Hoyos TEL 2603367-2603983
ACEROS CONTRATISTA: Diaco s.a. contacto Viviana Rangel Dir: CALLE 99 # 10-19 PDIO 5 - TE: 6003900 CEL: 314-4115617	**PILOTAJE** **CONTRATISTA:** Geofundaciones del Caribe Dir: Calle 90 # 13A-20 fc.I 605 - Tel: PBX: 23616 - 236 16 66
ASCENSORES CONTRATISTA: Estilo Ingeniería S. A. Contacto: Álvaro Malaver Dir: Calle 73 No. 7-06 piso 10 - Tel: 3106077 Fax: 3105814 Bogotá.	**LAVADEROS, TINAS Y SHUTE DE BASURAS** CONTRATISTA: Reforplas Dir: Carrera 128 # 15A-73- Bogotá TEL: 4142511
CONCRETO Y CEMENTO CONTRATISTA: Cementos Argos Contacto: Carlos Salgado	**IMPERMEABILIZACIÓN** CONTRATISTA: Construedil Ltda. Contacto: Alfonso Olave

TEL: 311.7648276 Barranquilla.	CRA 45 # 56-31- Barranquilla TEL: 3791209-3708974
CERRADURAS CONTRATISTA: Black & Decker Contacto: María Lucia Torres TEL:7447110–316.4714684 Bogotá.	**SEÑALIZACIÓN** CONTRATISTA: Señalizar Contacto: Santiago Manrique S. TEL: 2405310 -. Bogotá
CARPINTERÍA MADERA CONTRATISTA: Madera Modular arquitectónica ATEMKA LTDA. Contacto: Arq. Mauricio Rojas Dir: Calle 14ª No. 123 – 80 - Tel: 4189112, 4189117 Bogotá.	**JARDINERÍA** CONTRATISTA: Vivero la Sierra Contacto: Jorge Sade TEL: 314 470 15 90 Barranquilla
PINTURA CONTRATISTA: Marco Pinto Sanjuan TEL: 3593238 Cel: 3106677526 Dir: calle 97 # 42f-43 Barranquilla **Suministro pintura: PINTUCO S.A**.	**ASEO DE OBRA** CONTRATISTA: Luzmy Pinto Contacto: Luzmy Pinto TEL: 310.8170899 Barranquilla.
BARANDAS PUNTO FIJO CONTRATISTA: Inverinox Contacto: Rafael Bengohechea Dir: Cra 59 No. 81-211 – Tel: 3-554316 Barranquilla	**PREFABRICADOS** Prefabricados Gamboa Contacto: Rafael Gamboa Dir: Cra 11ª No. 5-44 sur Bogota. TEL: 409 25 09 CEL: 3142789316
SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO CONTRATISTA: C.C. AIRES LTDA Dir: Carrera 42H No. 84B – 77 Tel: 3782164, Cel: 301 3633779 Barranquilla	**CIELO RASOS** CONTRATISTA: Alucielos Ltda Dir: Calle 70 No. 43-80 Tel: 3707460,3705556 Barranquilla
ESPEJOS CONTRATISTA: Templados S.A. Contacto: Guillermo Pardey TEL: 3530218-3605214 Dir: CALLE 72 # 65-214- Barranquilla	**MORTEROS PISOS Y MUROS** CONTRATISTA: Maquiconcretos Dir: Carrera 27ª No. 49ª – 26 - Bogota. Tel: 2457210, 23283
PLANTA ELECTRICA CONTRATISTA: Dieselectros Ltda Dir: Cra 58 No. 14-73 - Bogotá. TEL: 2-606085/ 4207060 Contacto: Victor Gabriel Parada	**PUERTAS DE GARAJE** CONTRATISTA: G&C Puertas Electricas Dir: Calle 145 No. 52-32 Bogotá. Tel: 2-587986/ 6151984/ 2591103
PINTURA EXTERIOR CONTRATISTA: Aplicamos S.A. Dir: Calle 31 No. 43-37, Medellín Tel: 2621285	**SISTEMA DE EXTRACCION** CONTRATISTA: Dismec S.A. Dir: Cra 69B No. 98ª-21 Bogotá. Tel: 6 13 33 88 / Fax: 5 33 22 17

5. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

El edificio y los apartamentos están construidos de acuerdo con los planos y especificaciones de diseño, que comprende: estudio de suelos, estructura, eléctrico, hidrosanitario y gas.

En caso de presentarse la necesidad de alguna modificación, ésta deberá contar con la aprobación de la Constructora, de los diseñadores y calculistas de cada uno de los componentes técnicos del proyecto, para lo cual el Propietario presentará un plano original donde se encuentre registrada la modificación. Este plano permanecerá en poder de la Constructora en caso de ser aprobada. Cualquier modificación no aprobada por la Constructora en los acabados arquitectónicos, sistema estructural, hidráulico, eléctrico, mamposterías etc., causa la pérdida de la garantía por parte de la Constructora.

Las marcas y especificaciones de los diversos productos utilizados en la construcción de su vivienda son de primera calidad y cumplen las normas ICONTEC.

Se han realizado controles técnicos de calidad, pruebas y ensayos suficientes durante el proceso de construcción para la entrega de su vivienda pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.

Las especificaciones constructivas y sus limitantes, son descritas a continuación para conocimiento y cumplimiento del Propietario:

5.1 ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA

5.1.1 CIMENTACIÓN

La cimentación para las torres está conformada por pilotes de profundidad promedio de 16 metros y sobre ellos se han conformado Zapatas y vigas de amarre.

Las zapatas y vigas de amarre son en concreto reforzado cumpliendo con la norma sismo resistente y las especificaciones del calculista estructural. Para el proyecto se realizó una excavación inicial para Etapa I, posteriormente se efectuó la cimentación de Etapa II, piscina y zona plataforma de salón social, posteriormente se realizo la excavación que corresponde a la etapa III.

5.1.2 ESTRUCTURA

Sótanos: pantallas y placas en concreto reforzado.
Placas aligeradas con casetón de icopor.
Apartamentos con muros en mampostería y placas de concreto reforzado
La estructura fue diseñada y construida bajo la norma sismo resistente colombiana NSR – 98

El diseño de la estructura realizado por la firma **P.C.A PROYECTISTAS CIVILES ASOCIADOS** se considera como una estructura tradicional aporticada en concreto armado, conformada por placas, pantallas y columnas desde el primer piso a la cubierta del edificio.

5.1.3 MAMPOSTERÍA

Sobre las diferentes placas en concreto se encuentra soportada la mampostería conformada por bloque y ladrillo prensado de arcilla con una resistencia a la rotura por compresión de 130 kg/cm2 sobre el área neta y mortero de pega 1:3 con una resistencia a la compresión de 140 Kg. /cm2. La mampostería se encuentra trabada en el sentido horizontal con celdas reforzadas llenadas con grouting, cumpliendo con la norma NTC 4043 y refuerzo vertical Fy= 60.000 psi, de acuerdo con la norma sismorresistente NSR – 98.

La mampostería está conformada por muros de fachada en bloque de ladrillera Barranquilla, muros interiores en bloque.

5.1.4 PLACAS DE ENTREPISO

Las placas de entrepisos son tipo aligeradas con una altura variable entre 30 y 50 cm., con armadura en hierro de 60.000 P.S.I y concreto de diferentes resistencias de acuerdo con los planos estructurales aprobados bajo la norma sismo resistente NSR – 98.

El afinado de piso se realizó conforme al cálculo estructural y al diseño realizado por el especialista en morteros Ing. Diego Sanchez de Guzman y en caso de reformas varía por solicitud de los propietarios según el acabado de piso a colocar.

5.1.5 COLUMNAS

Las columnas del edificio son tipo pantallas en concreto o pantallas con armadura en 60.000 P.S.I. y concreto certificado y ensayado de 3.000, 3.500 y 4.000 P.S.I. suministrado por Argos S.A.

Todos los ensayos y muestras de concreto las realizó la firma **LABORATORIOS CONTECON URBAR** Ingenieros Consultores bajo la Norma ISO 9000.

5.1.6 CUBIERTA

Las placas son de concreto aligeradas. Para la cubierta de las torres se trabajo una cubierta plana la cual ha sido impermeabilizada por **CONSTRUEDIL S.A.** Adicionalmente se encuentra los cuartos de máquinas, que regulan el funcionamiento de los ascensores.

Estas cubiertas están impermeabilizadas con el manto real Edil ATV-30 espesor de 3mm con membrana protectora de aluminio y protegidas con una capa de gravilla para la protección de la impermeabilización.

5.1.7 ESCALERA EN CONCRETO

La escalera del punto fijo central y las escaleras exteriores en la plazoleta acceso a los parqueaderos están construidas en concreto armado de f'c=3.000 P.S.I. y acero de refuerzo f'y=60.000 P.S.I., amarrada en la parte inferior con las vigas de la placa de arranque y en la parte superior con la viga y placas de los diferentes niveles. El acabado de las escaleras del punto fijo en sus huellas y contrahuellas es un prefabricado en granito, pulido y sellado. Su color es crema y la granulometría es numero 1. Las escaleras de la plazoleta llevan un acabado en enchape de ladrillo y cenefas en mortero, estas escaleras tienen antepechos en mampostería pañetados y recubiertos por pintura graniacril blanca

Las escaleras de acceso a las torres han sido fundidas en sitio con acabado en enchape de porcelanato.

5.1.8 FACHADAS

Las Fachadas están construidas con bloque de arcilla prensado de **Ladrillera Barranquilla**, pañetadas y recubiertas por graniacril blanco suministrado y aplicado por la firma Aplicamos de Colombia- Pintuco.
Adicionalmente, el proyecto cuenta con balcones y terrazas fundidos en concreto y acabados en porcelanato blanco con baranda en vidrio templado color verde.

Es importante resaltar que no se permite alteración alguna, por cambios de ubicación de ventanas, tamaño de vanos, vanos nuevos y/o materiales o colores empleados en la fachada.

5.2 INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y GAS

El apartamento dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes pero algunas griferías requieren nuevos ajustes durante el uso inicial.

Este procedimiento de calibración será efectuado por la Constructora siguiendo el procedimiento de reparaciones locativas.

Se entrega Red de agua caliente y agua fría para las duchas y lavamanos en los baños, lavaplatos y lavadora. Los registros están ubicados en cada baño, en la cocina y zona de ropas.

5.2.1 SUMINISTRO

La red de Suministro de agua potable de cada apartamento fue instalada con tubería PVC tipo Pavco norma ICONTEC.

El agua caliente es conducida a su destino desde el calentador de paso forzado o de gas por tuberías de CPVC, lo que garantiza que no habrá corrosión y por consiguiente no se presentará una reducción del diámetro interno, para la zona de ropas, baños de alcobas, baño de servicio y cocina (no instalado por la Constructora).

La red general comprende la red de tubería y accesorios para la correcta instalación del empalme desde la red existente, a la salida del cuarto de bombas, hasta la columna que distribuye a cada torre.

La tubería se conduce en forma colgante bajo la placa del primer piso. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC de PAVCO. Las uniones se efectuaron mediante Soldadura PVC de PAVCO.

5.2.2 CONTADORES

Son homologados y calibrados directamente por la empresa triple AAA y se encuentran localizados en las áreas comunes de acceso a los apartamentos.

5.2.3 REGISTROS

El suministro de agua fría puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada.

El agua caliente es suministrada por un calentador de tiro forzado y/o de acumulación a gas localizado en la zona de ropas, (La constructora no incluye ni realiza la instalación del calentador).

RECOMENDACIONES:

- Para suspender el suministro de agua caliente a cualquier aparato debe apagarse el calentador y cerrar el registro que allí se encuentra.

Tenga en cuenta que para una reparación debe cerrar el registro de agua del apartamento el cual se encuentra ubicado en la cajilla de medidores de agua.

5.2.4 SALIDAS SANITARIAS

Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes y bajantes se ha utilizado tubería y accesorios PVC – SANITARIA PAVCO.

Para todas las ventilaciones y re-ventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empates a la red de aguas lluvias, al igual que los pases en todas las placas de cimentación, que conectan con los fosos de las bombas eyectoras, se ha utilizado tubería PVC PAVCO y accesorios PVC – SANITARIA PAVCO, que cumplen con las Normas ASTM 26665-68 y CS 272-65 además de las Normas ICONTEC.

RECOMENDACIONES

- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que energía y gas y apague el calentador. Al regresar, abra los registros de agua y luego prenda el calentador.
- En caso de suspensión del servicio de agua los apartamentos cuentan con reserva de agua. Racionalice su uso.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Cuando la tubería exterior presente indicios de óxido, proceda a cambiarla. Evite así molestos inconvenientes y accidentes.
- Algunas griferías de lavamanos y lavaplatos llevan al extremo un aireador. Debe quitarse y lavarse periódicamente. Esto se hace desenroscándolo suavemente y a su vez enroscándolo con la mano.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se produce goteo continuo. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la

llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.

- Para los sifones no arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros dentro del lavamanos y el lavaplatos.
- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Al colocar la red en funcionamiento los sifones de piso y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello se debe usar un poco de aceite inodoro, no combustible y que sea menos denso que el agua. (Evita la evaporación del agua.)
- Debido a que el material PVC no resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación se debe hacer utilizando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios, especialmente el muro cercano a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.
- La Constructora recomienda mantener limpias las terrazas y balcones de los apartamentos, así como **realizar mantenimiento periódico a los sifones de dichas áreas para evitar inundaciones a causa de agua lluvia o presencia de granizo.**

5.2.5 TANQUE DE RESERVA DE AGUA Y EQUIPO DE PRESION

El conjunto cuenta con un tanque de acumulación de agua potable con una capacidad de almacenamiento de 173 metros cúbicos, el tanque está dividido para que en el momento de hacer mantenimiento el conjunto no quede sin el servicio de agua. El sistema cuenta con un equipo de tres bombas y dos tanques hidroacumuladores con las siguientes características:

- Equipo de presión de velocidad variable modelo EQ.VB 20H-25W (3) L300 STD.
- Tres (3) motobombas marca IHM modelo 20H-25W
- 1 Tanque tipo hidroacumulador marca IHM. Modelo L300 vertical, con membrana flexible en Butyl y casco en lámina de acero.
- Tablero de control y mando, con controlador inteligente computarizado (PID)
- Accesorios: 1 Flauta general de Descarga en Tubería de de 6" Diam.
  3 Válvulas pie e bronce de 4" Diam.
  2 Válvulas de cheque en bronce de 3" Diam.
  3 Válvulas de paso en bronce de 3" Diam.
  1 Válvula de paso en bronce de 11/2" para Hidroacumulador.
  1 Válvula de paso de 1" para drenaje y pruebas del sistema.
  1 Manometro Royal gauge de 0-200 PSI.
  1 Válvula cheque tipo cortina de 11/2"

5.2.6 SISTEMA CONTRA INCENDIOS

Cuenta con un sistema contra incendio compuesto por una motobomba principal marca IHM, modelo 6x26-100W, una motobomba jockey marca IHM, modelo TE300-3TW y un tablero de control marca IHM y accesorios. El equipo está diseñado para entregar 500 GPM a una presión de 190PSI.

Hay un gabinete contra incendio completamente dotado en todos los puntos fijos de cada una de las 3 torres, así como en el punto fijo del sótano.

5.2.7 SISTEMA DE AGUAS NEGRAS Y LLUVIAS

El sistema de desagües de aguas negras y aguas lluvias está diseñado para que funcionen de manera independiente.
Las redes de aguas residuales de los apartamentos están construidas en PVC SANITARIA, bajo placa, debidamente reventilada con tubería PVCL con una pendiente mínima del 1%. Los aparatos descargan las aguas residuales a la red interna y son conducidas por un colector general entre ductos que llega al primer piso y éste conecta con el pozo de inspección localizado en la parte exterior del edificio sobre la zona verde para integrarse a la red de alcantarillado.

Se recomienda hacer una inspección mensual a los sifones de cubiertas, terrazas y jardineras (tragantes) para impedir la acumulación de elementos sólidos que puedan ser arrastrados por el agua y el viento obstruyendo la correcta evacuación de las aguas lluvias.

En caso de presentarse obstrucción en las bajantes, le recomendamos llamar a una persona especializada en el área y facilitarle los planos récord del apartamento y/o

edificio y el presente Manual de Mantenimiento antes de que ésta persona inicie sus trabajos.

Los sumideros de aguas lluvias deben limpiarse cada tres meses para evitar posibles fallas en los desagües que originen inundaciones.

La tubería de recolección que conforma el sistema de aguas lluvias y negras está debidamente señalizada y va descolgada por los sótanos de primer nivel en las torres.

RECOMENDACIONES:

- Los arreglos y en general el mantenimiento, debe ser ejecutado por personal calificado, con los mismos materiales utilizados en la construcción y siguiendo las recomendaciones del fabricante.
- Debido a que el material PVC tiene un límite de resistencia a altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionen daños en las tuberías.
- Todo desvío, empate o reparación, se debe hacer utilizando accesorios, no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.
- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina, A.C.P.M., por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Al colocar la red en funcionamiento los sifones de piso y/o aparatos deben ser provistos de agua al menos una vez por semana para mantener su sello hidráulico y así evitar los malos olores a través de los mismos. Para garantizar la durabilidad del sello se debe usar un poco de aceite inodoro, no combustible y que sea menos denso que el agua.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar el respectivo registro de control.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos récord y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios.

5.2.8 MANTENIMIENTO DE LOS DIFERENTES SISTEMAS

Mantenimiento sistema de agua potable

- Para efectuar una reparación se debe suspender el suministro cerrando los registros ubicados detrás de las puertas de los baños o en la conexión de los aparatos, dependiendo de la zona afectada.

- Todo tipo de trabajo debe ser realizado por personal calificado, utilizando los mismos materiales con los que se construyó la obra y siguiendo las recomendaciones del fabricante.
- Las llaves terminales que se encuentren en parqueaderos, jardineras y lavaderos deben estar en perfecto estado para evitar desperdicios de agua o inundaciones. En caso de daño, cerrar el registro respectivo y proceder a su reparación o reemplazo.
- Después de hacer cualquier reparación, deben hacerse las pruebas respectivas a la red y no podrá darse el servicio hasta tanto el resultado de las mismas sea satisfactorio.
- Antes de ejecutar cualquier tipo de trabajo, ya sean reparaciones o reformas, se deben consultar los planos récord de obra, al igual que este manual de mantenimiento.

Mantenimiento tanque de almacenamiento de agua potable

- La reserva disponible para consumo de agua potable en el tanque de almacenamiento es suficiente para un día de consumo para darle suministro a las tres torres. (Dos metros cúbicos por apartamento aproximadamente.)
- La administración debe constatar y garantizar que el agua del tanque tenga recirculación total permanente. Por ningún motivo se debe permitir almacenar el agua en el tanque por un tiempo mayor a dos (2) días puesto que las protecciones químicas que contiene el agua se consumen quedando expuesta a los ataques de innumerables microorganismos que suelen ser patógenos.
- La administración debe revisar continuamente el tanque y garantizar la hermeticidad de las puertas, de tal manera que se evite la posible contaminación por elementos extraños como roedores e insectos y/o aguas de escurrimiento de lluvias, infiltraciones de aguas negras, etc.
- Es de anotar que el tanque, sus puertas y demás elementos que lo conforman deben ser de acceso restringido, por lo tanto debe permanecer seguro.
- El tanque debe lavarse y desinfectarse, por lo menos cada seis meses o menos si el departamento de mantenimiento lo estima conveniente. El lavado del tanque debe hacerse de la siguiente manera:

    - Informar a los propietarios con un tiempo prudencial.
    - Desocupar el tanque completamente de acuerdo a la programación establecida.
    - Verificar la apertura de las válvulas de acuerdo al cuadro de operación en el esquema isométrico del equipo de presión para el lavado del tanque.
    - Lavar las paredes con agua y cepillo.
    - Desinfectar el tanque; para esto, es necesario lavar nuevamente sus paredes con una solución de cloro en proporción de 200 P.P.M. (200 mgr / litro), dejándola

actuar durante dos horas, al cabo de las cuales se debe proceder a enjuagar el tanque con agua limpia.

- Llenar el tanque y darlo al servicio registrando la fecha, tipo y cantidad de desinfectante, nombre del responsable del trabajo y día programado para el próximo mantenimiento. La persona encargada de ésta labor deben protegerse la cara, manos, ojos y vestido.
- Verificar la apertura de las válvulas para el funcionamiento normal de acuerdo al cuadro de operación en el esquema isométrico del equipo de presión.

Mantenimiento Equipo de Presión

- Se debe tener un contrato de mantenimiento preventivo con una firma especializada en este tipo de equipos, que contemple visitas periódicas cada dos semanas como mínimo. Se recomienda llevar una bitácora para conocer la historia del mantenimiento que se está realizando.
- El operario de mantenimiento debe recibir entrenamiento del Contratista encargado del mantenimiento de los equipos.
- Es importante mantener el cuarto de equipos y bombas en perfecto estado, es decir, mantener este lugar limpio y libre de objetos extraños al mantenimiento de los equipos.

Taponamientos del sistema de aguas negras

- En caso de presentarse taponamientos en las redes, la persona especializada debe localizar el sitio de la obstrucción, no sin antes haber sacado de servicio los aparatos que aporten aguas negras al colector obstruido. Se deben hacer sondeos, utilizando para ello una sonda eléctrica. Si el tramo no es lo suficientemente largo, se puede recurrir a un elemento metálico procurando no golpear la tubería.
- En caso de no lograr eliminar la obstrucción se debe proceder a cortar y ejecutar la reparación respectiva. Luego de ejecutada la reparación se debe colocar nuevamente las tuberías respetando las pendientes originales. El servicio sólo podrá establecerse, por lo menos, seis horas después de realizada la reparación.
- Todos los trabajos y reparaciones deben ser ejecutados por personal calificado y con los mismos materiales utilizados en la construcción siguiendo las recomendaciones del fabricante.

5.2.9 SISTEMA DE GAS

El conjunto está conectado a la red de gas domiciliario de Gases de Caribe E.S.P.

Las redes de distribución en baja presión se condujeron por el exterior y suspendidas por los techos de los sótanos. Estas Instalaciones fueron diseñadas siguiendo las normas vigentes establecidas por GASES DE CARIBE S.A. E.S.P.

RECOMENDACIONES:

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de gas, en el edificio y sus apartamentos, a continuación damos las recomendaciones a las cuales se obligan los compradores con la operación y mantenimiento de los Gasodomésticos (estufas, hornos y calentador el cual debe ser de tiro forzado y/o acumulación y debe ser instalado por los propietarios):

- Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la zona de lavandería de los apartamentos.
- En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de GASES DE CARIBE S.A. E.S.P y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente.
- Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por GASES DE CARIBE S.A. E.S.P., la revisión, calibración y mantenimiento preventivo del calentador.
- Las conexiones de Gasodomésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por GASES DE CARIBE S.A. E.S.P., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
- Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los Gasodomésticos.

Se deja constancia en caso que el propietario no siga las recomendaciones aquí informadas, que automáticamente el Promotor, Vendedor y Constructor del Proyecto quedarán exonerados de cualquier responsabilidad futura derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas.

5.2.10. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS INTERNAS

Salida de teléfono en alcobas Principal, 1 y 2, estar de alcobas, sala y cocina.

Salida de televisión en alcobas Principal, 1 y 2, alcoba de servicio, estar de alcobas, sala y cocina.

5.3 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS

El conjunto cuenta con una subestación eléctrica propiedad de Amarilo S.A. y Construcciones Obycón S.A., (que será entregado en comodato a la copropiedad para su mantenimiento y control de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal) que regula el fluido eléctrico para cada uno de los apartamentos, las zonas comunes y los equipos especiales a través de redes de media tensión a 13.200 Voltios, 3

fases y 60 ciclos. Diseñadas específicamente para cada caso y controladas a través de un Contador eléctrico homologado e instalado por la empresa ELECTRICARIBE.

Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas no están en vía pública, Amarilo S.A. y Construcciones Obycon S.A. podrán con posterioridad enajenarlos a favor de Electricaribe S.A. ESP o a la empresa que haga sus veces, sin que para el efecto se requiera la autorización de los órganos de administración del Conjunto Residencial Altos de Bonavista. Amarilo S.A. y Construcciones Obycon S.A., en condición de propietarios de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, la entregan a la persona jurídica Conjunto Residencial Altos de Bonavista en comodato a título precario. El Conjunto Residencial Altos de Bonavista tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil.

El proyecto tiene instalado todos los equipos requeridos por ELECTRICARIBE para un óptimo funcionamiento; en ocasiones pueden presentarse variaciones del voltaje los cuales provienen de la red matriz de ELECTRICARIBE y no son responsabilidad de la constructora; instale aparatos de protección en todos sus equipos.

Cualquier modificación realizada a las instalaciones eléctricas implica la pérdida de la garantía de la constructora a esas instalaciones.

5.3.1 ACOMETIDAS

Las Acometidas están distribuidas por una Red de baja Tensión. La alimentación de cada uno de los apartamentos se efectúa mediante el empleo de una acometida parcial para cada una, con origen en un tablero general de acometidas localizado al lado de la subestación propiedad de Amarilo S.A. y Construcciones Obycón S.A. entregada a la persona jurídica Conjunto Residencial Altos de Bonavista en comodato a título precario allí mismo se encuentra el tablero de distribución de servicios comunes general que distribuye a los equipos de bombeo, equipo eyector, puntos fijos, portería, salón comunal, etc.

Tanto la acometida principal como las conducciones de Alumbrado, toma corrientes y acometidas parciales, se han ejecutado con Tubería PVC Conduit y Cable Cu THW/THHN según diámetros y especificaciones dictados por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

Aislamiento: Todo el alumbrado de la instalación fue colocado de tal manera que el sistema no presenta cortos ni contactos con tierra, salvo los especificados más adelante.

5.3.2 GRUPO DE MEDIDAS

Al lado del Tablero General de acometidas se localiza un medidor que contiene el tablero de medida de servicios comunes general de todo el conjunto, con su respectivo totalizador, para corte directo de la corriente.

Todo tablero protege cada una de las líneas vivas. La protección no será de mayor graduación que la máxima capacidad conductora de la línea en su punto de menor calibre. Los neutros no presentan interrupción alguna y se llevan directamente al barraje del neutro del tablero. Ningún tablero parcial de potencia podrá servir circuitos de alumbrado; los tableros de alumbrado pueden servir sólo un número limitado de motores pequeños, hasta 1/2 HP tratándose de motores que arranquen sin carga. Esto con el fin de evitar bajas de Voltaje en los circuitos de alumbrado debido a cargas inductivas.

5.3.3 CONTADORES

Para cada apartamento existe un (1) contador localizado en el sótano de la torre 1 y para las torres 2 y 3 en el área del primer piso parqueos, suministrados directamente por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

5.3.4 TABLERO DE AUTOMÁTICOS

Controla los circuitos eléctricos y está diseñado de acuerdo a lo exigido por ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. para uso doméstico normal. El taco o automático se salta cuando se hacen derivaciones adicionales (duchas instantáneas) o se conectan demasiados aparatos o si existe algún corto en el sistema; los tacos se entregan debidamente identificados para su fácil manejo.

Para reiniciar (Subir los Tacos) se debe esperar un minuto, ponerlo en posición de encendido (subirlo). Si se vuelve a saltar, desconecte los aparatos que estén en servicio (es posible que exista sobrecarga en el circuito) y proceda a reconectar el automático. Si se vuelve a saltar, llame un técnico acreditado ante ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

Los toma corrientes dobles tienen capacidad máxima de 1000 vatios o 20 amperios por unidad por lo cual, no se podrán instalar aparatos que consuman más de esa potencia.

5.3.5 EQUIPOS ESPECIALES

Para conexión de los equipos especiales como computadores solicite asistencia técnica profesional.

5.3.6 TELÉFONOS

No haga derivaciones internas ni permita que personas ajenas a la Empresa Metrotel, interfieran el Strip telefónico ni las cajas de paso pues pueden hacer instalaciones incorrectas o contrabandos.

Las salidas de teléfono esta en alcoba principal, alcobas 1 Y 2, estar de alcobas, sala, cocina.

5.3.7 CITOFONIA

El sistema de Citofonía es Bticino Italiano y está compuesto por una central pívot Ref.: 344002, con capacidad para 4000 salidas, pantalla de cristal liquido alfanumérico, con funciones especiales como: recibir llamadas provenientes del portero electrónico y enviarlas a los citófonos de los apartamentos, recibir y enviar llamadas desde los citófonos ubicados en cocina, y alcoba principal de los apartamentos a la portería.

El sistema de intercomunicación – Citofonía va desde la Portería hasta cada una de los apartamentos. La unidad central de Citofonía con consola de control de Citofonía digital se encuentra colocada sobre el mesón instalado en la portería principal.

1. Descolgar el Auricular.
2. Pulsar el Botón – Portería.

Si no se obtiene comunicación es porque se encuentra ocupado, por favor cuelgue y espere unos segundos que el portero lo llamará.

COMUNICACIÓN DE VIGILANTE A APARTAMENTO:

1. Descolgar el Auricular del Citófono del Conserje.
2. Digitar Número de APARTAMENTO al cual necesita llamar.
3. Pulsar el botón de timbre. (Call)
4. Cuando se termine la conversación colgar bien el auricular.

RECOMENDACIONES

- Todos los equipos especiales son de propiedad del Conjunto. Excepto la subestación eléctrica, propiedad de Amarilo S.A. y Construcciones Obycón S.A. y entregada a la persona jurídica Conjunto Residencial Altos de Bonavista en comodato a título precario.
- Una vez vencidas las garantías de los fabricantes e instaladores, la Administración de la Copropiedad, se encargará del mantenimiento de dichos Equipos.

- No retirar los citófonos sin autorización del instalador: (Ver directorio).
- Los citófonos de los apartamentos han sido instalados por la firma Scatec, en cada apartamento existen dos unidades que se pueden comunicar con la portería.
- Se recomienda no golpear el auricular debido a que el mal trato puede averiar el aparato y causar daños en su interior.
- El citófono se puede limpiar con un trapo limpio no muy húmedo, sin soluciones ácidas o abrasivas.
- En el caso de algún imperfecto en el sistema de Citofonía comuníquese con la empresa instaladora directamente para mayor agilidad del servicio.
- Exija a la administración que permanezcan con llave todos los tableros de control. La constructora se hace responsable de estas instalaciones solamente si no se han modificado.

Las instalaciones eléctricas fueron efectuadas de acuerdo con los reglamentos vigentes de las normas NTC 2050 Código Eléctrico Colombiano y de ELECTRICARIBE S.A. ESP., a las cuales se ajustó el proyecto eléctrico.

5.3.8 ASCENSORES

Las torres cuentan con dos ascensores cada una instalados por la firma **ESTILO INGENIERIA LTDA.**

Características:

- Cantidad de Equipos: 6 Und (Torres 1 – 2 – 3)
- Capacidad: 8 personas 550 kg
- Velocidad: 90 m/min (1.5 m/seg.)
- Control: VVVF, voltaje y frecuencia variables
- Operación: Simplex selectiva colectiva en ambos sentidos
- Dimensión de cabina: 1.40m de ancho x 1.03m de fondo
- Recorrido: 49 m. aprox.
- Pisos servidos: S, PP, pisos de apartamentos del 2 al 18
- Dimensión de Pozo: 1.80m de ancho x 1.60m de fondo
- No. De Paradas: 18
- Apertura de Puertas: Central
- Panel de Operación: PC 100 en colocación lateral
- Energía de Trabajo: 208 Voltios, 3 fases, 60HZ
- Iluminación: 120 Voltios, con balas incandescentes
- Capacidad de Potencia: 7.5 KVA
- Tipo de maquina tracción: EM 1510H

Estos ascensores internamente tienen un acabado en láminas metálicas en acero inoxidable, con un espejo biselado y piso en porcelanato color beige 60x60.

5.3.9. ANTENA T.V.

El Edificio cuenta con un sistema comunal de televisión para recepción de las cadenas nacionales y canales privados nacionales, de alta y baja frecuencia. La antena de TV para recepción de señal se encuentra instalada en la cubierta del edificio.

Esta antena está conectada por un cable coaxial RG-59 Balden americano para red interna y un cable coaxial RG-6 Belden americano para red externa y vertical el cual reparte la señal, tanto vertical como horizontalmente, llegando en primera instancia a las cajas de paso. Las derivaciones se efectúan a partir de éstas cajas, mediante conectores, filtros y espliters, hasta cada una de las tomas en todos los Apartamentos. Los cables de transmisión se conducen a través de tubería PVC de ø 1½" hasta ø 2".

El sistema de TV mantiene la calidad de la señal con la ayuda de un amplificador de señal localizado en la caja que se encuentra en las zonas de circulación de cada piso, en caso de corte del fluido eléctrico se verá interrumpida la señal.

MANTENIMIENTO DEL SISTEMA

RECOMENDACIONES

Se debe evitar la manipulación tanto en el compartimiento de los amplificadores, como en las respectivas cajas de paso. Los elementos tales como conectores, filtros, etc., son demasiado sensibles originando, en caso de soltarse, una pérdida automática de la señal, o deficiencias en la calidad de la misma.

Se recomienda realizar un mantenimiento, con periodicidad por lo menos semestral, incluyendo limpieza interior y exterior, por parte de personal calificado, preferiblemente técnicos de la empresa fabricante o instaladora Scatec Colombia (Ver Directorio).

ADVERTENCIAS

No efectuar por su cuenta, revisiones ó reparaciones a los sistemas de antena comunal de televisión. De hacerlo estos equipos perderán la garantía ofrecida por el fabricante.

La interconexión del sistema a otros sistemas de televisión por cable o suscripción, debe hacerla una firma especializada en el ramo que no altere la señal de los equipos comunales ya que hace perder automáticamente la garantía de éstos, al efectuar su cableado a través de los mismos ductos utilizados para el transporte de la señal de televisión nacional.

No coloque salidas adicionales (derivaciones). Su activación afecta la señal en todos los aparatos conectados al circuito. Si se suspende de repente el sistema en todo el Edificio puede ser a causa de que han bajado el taco de control, asegúrese de que está en posición correcta o verifique el funcionamiento de los amplificadores antes de llamar al técnico.

5.4 ACABADOS MUROS Y PISOS

5.4.1 PISOS EN PORCELANATO

Los acabados de pisos de los apartamentos están terminados con dos clases de porcelanato:

- Pulido
- Rústico

Las áreas sociales, alcobas y circulaciones están terminadas en porcelanato color beige de formato 60 x 60.

Para los balcones y las cabinas de duchas fueron impermeabilizados los pisos y muros utilizando materiales de primera calidad terminados en porcelanato color beige de formato .30 x 60. Con excepción del baño de servicio.

RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE PISOS EN PORCELANATO:

Todo revestimiento requiere limpieza constante a fin de mantener su aspecto estético asegurado.

La limpieza diaria del porcelanato debe ser hecha con agua y un producto de limpieza flojo, en el caso de un detergente neutro, con lo cual el piso conservará el brillo que le es propio.

Evite utilizar productos sin conocer su composición química y nunca utilice productos a base de ácidos fuertes (sulfúrico, clorhídrico, etc.) ni de las familias de estos y sus derivados.

Debe evitarse dejar caer objetos que puedan romperlo ya que su reemplazo es bastante difícil y no se puede garantizar el mismo tono del material.

5.4.2 ENCHAPES PISOS Y MUROS

Los pisos de la zona del baño de servicio y el lavadero y la poceta de la zona de labores, están terminados en enchape según especificación, tipo corona línea egeo formato 20 x 20 color blanco.

A estas zonas debe dárseles un buen mantenimiento, barrerse y limpiarse diariamente pasando un trapo ligeramente húmedo, frotando con movimientos circulares, con lo cual el piso conservará el brillo que le es propio. Al lavar puede usarse un detergente líquido tipo amonio o un detergente neutro. Debe evitarse dejar caer objetos que puedan romperlo ya que su reemplazo es bastante difícil.

Los puntos fijos como hall y depósitos que se encuentran en el acceso a los apartamentos fueron enchapados en Porcelanato 60x60, al igual que el piso de la cabina de los ascensores.

El hall de acceso a las torres fue terminado en Porcelanato Ref. Bari café de Attmosferas formato 30x60.

Los muros de las cabinas de duchas fueron impermeabilizados con sello toc de primera calidad y se terminaron con Cerámica Antártica blanca formato 30 x 45.

Los salpicaderos de las cocinas fueron enchapados cerámica blanca Ref. Artica rectificada blanca formato 33 x 60 y cenefa en porcelanato negra formato 46 x 46.

Los muros y piso del baño de la alcoba de servicio fueron enchapados en Egeo blanco formato 20 x 20.

Para las escaleras del punto fijo se emplearon prefabricados en Grano pulido color beige.

RECOMENDACIONES

- Leer cuidadosamente las instrucciones de uso de los productos de limpieza antes de utilizarlos.
- Probar los agentes limpiadores en un área pequeña antes de aplicarlos en toda la instalación.
- Dar mantenimiento rutinario a su baldosa.
- Revisar el sellamiento del piso aplicando un producto como blanco de zinc de manera periódica, pues con el tiempo podría presentar filtraciones.
- Utilizar agua limpia cuando limpie su baldosa.

- No combinar amoniaco y blanqueador.
- No usar ácido fluorhídrico o muriático en la baldosa.
- No utilizar estopa abrasiva o agentes limpiadores que lleven color.
- No usar detergentes petróleos o limpiadores a base de grasas animales.
- No encerar la baldosa.
- Las áreas de las duchas generalmente requieren una limpieza más frecuente para quitar los restos de jabón, los aceites para el cuerpo y las marcas de agua que dejan depósitos o manchas. Normalmente las áreas de las regaderas pueden limpiarse con un limpiador multiusos; una vez aplicado hay que dejarlo de 3 a 5 minutos y luego enjuagar. Una solución de vinagre blanco y agua debe quitar las manchas de agua más difíciles.
- Para quitar moho se sugiere un limpiador comercial para piso, un fungicida comercial o amoniaco. Si persiste el problema, un agente blanqueador (blanqueador de cloro), aplicado sobre el área con un trapo debe quitarlo. Todas las áreas tratadas deben enjuagarse bien y secarse con una toalla suave y limpia.

RECOMENDACIONES PARA LA LIMPIEZA DE MANCHAS

- Para depósitos de óxidos como de hierro, se puede utilizar ácido fosfórico.
- Para manchas de aceites emplear alcohol etílico.
- Para Grasas: Bicarbonato y agua
- Para Alquitrán o betún: Acetona
- Para eliminar grasas vegetales y animales, cerveza, vino, café, tinta, pintura de látex, emplear un limpiador multiusos seguido de un enjuague con agua limpia. Para manchas más difíciles utilizar una solución a base de amoniaco.
- Residuos de petróleo, aceite de linaza, líquido para transmisión, aceite para motor, mostaza, salsa de tomate algún desengrasante multiusos.
- Para quitar manchas de pintura utilizar solvente de pintura o "THINER"
- Para eliminar huellas o residuos de goma o caucho, emplear disolventes orgánicos.

5.4.3 PISOS EN GRES

Los pisos de los balcones para las manejadoras de los aires acondicionados y los patios posteriores de las torres a nivel de segundo piso fueron terminadas en enchape de gres según especificación, tipo alfa Zahara formato 15 x 30 color crema.

A estas zonas debe dárseles un buen mantenimiento, barrerse y limpiarse pasando un trapo ligeramente húmedo. Al lavar puede usarse un detergente líquido tipo amonio o un detergente neutro. Debe evitarse dejar caer objetos que puedan romperlo ya que su reemplazo es bastante difícil.

RECOMENDACIONES

Es importante tener en cuenta que para la instalación de los equipos o manejadoras de los minisplits no se debe anclar o perforar la superficie de los pisos en gres debido a que esto causara el daño de la impermeabilización de las placas. Se recomienda instalar los equipos sobre soportes móviles o anclados a los muros.

5.4.4 MUROS

Los muros de fachada son en bloque de Ladrillera Barranquilla No. 5, pañetados, pintados con base de vinilo y recubiertos con graniacil color blanco de pintuco recubrimiento que brinda una permeabilidad a los muros.

Los muros interiores son en bloque de Ladrillera Barranquilla No. 4 pañetados, estucados y pintados, se entregan con dos manos de pintura en Vinilo tipo 2 y una mano de Vinilo tipo 1 blanca como acabado final. Se recomienda esperar mínimo 40 días antes de efectuar una limpieza de los muros. En zonas de baños bloque pañetado, impermeabilizado y enchapado según especificación.

Los muros pueden presentar pequeñas fisuras ocasionadas por los asentamientos normales en el apartamento. Solamente se considera grieta cuando está permite el paso de la luz a través del muro; en el caso de observar alguna grieta en su apartamento por favor diligencie el formato que se encuentra en el numeral ocho, siguiendo el procedimiento establecido para reparaciones locativas.

5.4.5. TECHOS

En el sótano y primer piso zona de parqueos, se aprecia el concreto a la vista con la tubería descolgada.

Para las zonas de circulaciones y halls desde el segundo hasta el piso 18 se utilizó cielo raso dry wall en lámina de yeso estándar SUPERPLACA O SIMILAR de ½" y perfilaría anclada a la estructura de concreto, laminas encintadas empastadas y con dos manos de pintura y terminación.

Los techos para los apartamentos en las zonas secas se ha instalo cielo raso dry wall en lámina de yeso estándar de ½" y perfilaría anclada a la estructura de concreto, laminas con uniones encintadas empastadas y con dos manos de pintura y terminación.

Para los techos de las zonas húmedas como baños, ropas y terrazas se instalo dry wall en lámina RH color verde o superboar que ofrece mayor estabilidad frente a altas condiciones de humedad de estas áreas.

Todos los cielos rasos en dry wall tienen una afectación de expansión y contracción ante los cambios atmosféricos manifestándose en las ondulaciones las cuales son perceptibles a la luz, lo que se considera como defectos permisibles de la construcción.

5.5 VENTANERIA

La ventanería instalada ha sido fabricada con perfiles de aluminio anodizado natural, con alfajías de aluminio y vidrio de color verde con distorsión permisible según norma Icontec; en los apartamentos se han instalado dos tipos de ventanas: Ventanas con corredera y ventanas con vidrio fijo, las puertas ventanas en vidrio templado.

RECOMENDACIONES

- Debe evitarse la acción de elementos como ácidos sobre los perfiles de las ventanas y periódicamente aplique aceite o vaselina a los rieles de las puertas corredizas.

RECOMENDACIONES SOBRE VENTILACIÓN

En consideración a que la humedad relativa del aire en Barranquilla puede llegar a ser alta, es recomendable que se generen hábitos adecuados para la ventilación frecuente de su vivienda y se prevenga de esta manera la aparición de mohos y hongos, especialmente en aquellos sitios oscuros que alberguen elementos que puedan contener algo de humedad, como los zapatos, ropa recién lavada, paraguas, frutas y verduras, etc.

Para mejorar los efectos de la humedad ambiental, su apartamento cuenta con ventilación directa al exterior en todos los espacios del apartamento. En el área del depósito se han dejado previstas rejillas de ventilación. Sin embargo, algunas acciones preventivas adicionales muy fáciles de seguir son, entre otras:

- Abra con frecuencia y simultáneamente varias ventanas para facilitar la circulación del aire a través de su vivienda.
- Ventile adecuadamente los espacios generadores de humedad como la cocina, el cuarto de ropas y las duchas, entre otros.
- Evite la utilización excesiva de agua durante la limpieza de baños, cocinas y terrazas.
- Antes de guardarlos, ventile en un sitio apropiado las prendas y los zapatos recién usados o lavados.
- Permita la entrada de luz natural a su vivienda.
- Recuerde que dadas las diferencias de temperatura con el ambiente exterior, es natural que se produzca condensación de agua al interior de los vidrios de las ventanas. Para evitar que esta condensación afecte, eventualmente, la pintura del

antepecho de las ventanas, se recomienda abrir las ventanas para facilitar la circulación del aire o nivelar la temperatura de los equipos.

5.6 CARPINTERÍA METÁLICA

La Baranda para terrazas es de vidrio templado color verde de 10 mm, con bordes pulidos y brillados y pasamanos en tubo de aluminio de 1,1/2".

Los balcones para las manejadoras de los aires acondicionados ubicadas en la fachada del estudio y en el acceso a los apartamentos son en persiana ovalada de aluminio color natural.

Las barandas de las escaleras del punto fijo son en acero inoxidable según diseño.

Para todas las barandas se recomienda un tratamiento adecuado para su limpieza, no someterla a golpes ni aplicar Tiner o cualquier producto que contenga ácidos.

5.7 CARPINTERÍA EN MADERA

PUERTAS

Las Puertas principal, de paso y baños son de piso a techo con montante, con marco en cedro dilatados de los muros y hojas entamboradas y forradas con triplex Okumé selladas y tintilladas en color caramelo y lacado por el sistema de poro perdido.

MUEBLES DE CLOSET

Los marcos laterales, cabezales y las dilataciones son en madera de cedro, las hojas son en tablex y forradas en triplex Okumé, selladas por sistema de poro perdido, tintilladas y lacadas, interiores en laminado termofundido de 20 mm (madecor) cajoneras y entrepaños en madecor de 15mm color cedro, bolillos en aluminio, cuatro cajones, manijas en aluminio, entrepaño maletero en madecor color cedro.

MUEBLES BAJOS DE BAÑO

Puertas y entrepaños en laminado termofundido de 15 mm (madecor) color cedro y botones en acero inoxidable.

MUEBLES DE COCINA

Muebles de piso y gabinetes superiores de pared estructurados en aglomerado melamínico MUF de 15 mm, enchapados, entrepaños en tablex de 15 mm en melamínico blanco y canto enchapado en fórmica color blanco, bisagras y rieles importados puertas en madecor aglomerado melamínico MUF de 18 mm color blanco con cantos en aluminio. Puerta vidriera con marco en aluminio y brazos metálicos.

Los muebles son de excelente calidad. En condiciones normales de uso tienen buenas propiedades como: resistencia a la tracción, a la flexión y al desgarre de tornillo, resistencia al desgaste, al manchado, a la abrasión, a las altas y bajas temperaturas, al agua hirviendo y al impacto moderado

RECOMENDACIONES SOBRE CUIDADOS A TENER CON SUS MUEBLES

- Sobre la superficie no se debe colocar ni deslizar elementos corto punzantes o con filo.
- No se debe martillar.
- No se deben colocar cosas calientes.
- Para limpiar los muebles no lo haga derramando agua directamente, sobre la superficie de ellos; Utilice un trapo humedecido con detergente y luego enjuague con un trapo húmedo.
- No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes.

GARANTIA:

Se le ofrece garantía sobre los muebles que se han instalado en su cocina por defectos de fabricación y materiales, que muestren fallas de presentación, estructura o funcionalidad.

En caso de que requiera un elemento adicional o reparar cualquier desperfecto presentado en su mueble (no cubierto por la garantía), **ARTEFACTOS AMERICAN** le ofrece servicio de pos-venta, tanto en la venta del elemento o pieza como en su instalación.

Llame al los teléfonos: 260 33 67- 260 39 83 en Bogotá.

Igualmente se ofrece garantía sobre los muebles que se han instalado en su apartamento por defectos de fabricación y materiales, que muestren fallas de presentación, estructura o funcionalidad.

En caso de que requiera un elemento adicional o reparar cualquier desperfecto presentado en sus muebles (no cubierto por la garantía), **MADERA MODULAR ARQUITECTONICA ATEMKA LTDA.** Le ofrece servicio de pos-venta, tanto en la venta del elemento o pieza como en su instalación.

Llame a los teléfonos: 418 91 12, 418 91 17 en Bogotá.

5.8 MESONES DE GRANITO Y MÁRMOL

Los mesones de cocina son en granito jaspe brillado, con salpicadero en enchape hasta el mueble superior, instalado sobre el mueble bajo de cocina. Los mesones están pegados con resina.

Los mesones de los lavamanos de alcobas son en Mármol Café Pinto con salpicadero de 10 cm, soportados sobre los muebles, el mesón del baño social es en mármol villa de Leiva, con salpicadero dilatado en enchape tipo fósil.

RECOMENDACIONES

- El mantenimiento de cualquier superficie de mármol, granito o piedra natural, constituye la única garantía de su durabilidad y óptimo estado. La principal causa de desgaste que puede registrar el mármol obedece a la fricción que originan las partículas de polvo y elementos abrasivos que puedan llegar a rayarlo. Para su limpieza se recomienda lavar el mesón con cierta frecuencia utilizando fibras no abrasivas y jabones cuyo PH sea neutro (PH=7).
- Las piedras naturales presentan porosidades naturales, razón por la cual las sustancias líquidas pueden ser absorbidas hacia su interior, por lo tanto líquidos tales como cítricos, vinos, tintas o aceites pueden mancharlo. Para evitarlo, este debe sellarse con un producto fabricado con base en sustancias impermeabilizantes. Para su aplicación es recomendable acudir a personas expertas en el manejo de piedras naturales.
- El mármol, así como las demás piedras de origen natural son susceptibles de deterioro, por esta razón requiere de un cuidadoso mantenimiento. Cualquier líquido que permanezca varias horas sobre la superficie del mármol, será absorbido a través de sus porosidades naturales hacia su interior, ocasionando manchas notorias. Lo anterior se puede evitar limpiando la superficie con un paño húmedo cuando sea necesario. No obstante es recomendable proteger el mesón con un líquido impermeabilizante, este debe ser aplicado por personas expertas en el manejo de piedras naturales.
- El mármol reacciona con los ácidos, es necesario tener especial cuidado con sustancias que pueden ocasionar manchas notorias como vinos, aceites o cítricos. Para el aseo permanente del mármol utilice agua y jabones cuyo PH sea neutro (PH=7), no utilice esponjillas metálicas, lijas etc.

5.9 CERRADURAS

Se han instalado cerraduras de manija satinadas para puertas principales con cerrojo y manijas, marca Black & Decker Ref. Newport 109NL-26D, para las puertas de alcobas con llave marca Black & Decker, para los baños cerraduras de manija de bloqueo

interior con botón y para las puertas de los depósitos cerraduras de manija acabado satinado.

Se le entregan dos copias de cada llave. Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal y cambiar las guardas.

Se recomienda no dejar objetos de valor mientras los obreros de la constructora ejecuten trabajos dentro del conjunto. Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo natural.

5.10 ESPEJOS

Los espejos están formados por una delgada capa de plata depositada sobre una de las superficies de la lámina de vidrio que le sirve de apoyo. Debido a la reactividad de la plata se debe proteger con una capa de cobre y pintura horneada. Los espejos son flotados para todos los baños, soportados sobre perfiles de aluminio anclados a los muros con tornillos y chazos.

MANTENIMIENTO

- Para limpiar los espejos, utilice agua con alcohol isopropílico al 50% sobre un paño o papel suave y limpio.
- No utilice limpia-vidrios con amoníaco. Este reacciona rápidamente con la plata, formando bordes negros.
- No dirija el atomizador del limpia-vidrios directamente hacia el espejo. Humedezca un paño o el papel y limpie el espejo por el frente sin tocar los bordes. Después de bañarse deje abiertas las ventanas y puertas del baño para que el vapor salga y se evapore la humedad que se haya depositado sobre el espejo.
- Evite el contacto de los espejos con aceite pues estos contienen azufre.
- Para limpiarlos no utilice solventes, thinner, pegantes ácidos especialmente ácido muriático utilizado para limpiar baldosines.
- Limpie el sudor y otros fluidos del cuerpo que hayan caído sobre los espejos, con un trapo húmedo.
- Lave muy bien con agua limpia los espejos tenga cuidado con el exceso de agua esta puede llegar a ser altamente activa contra la plata de los espejos. Utilice agua y alcohol. Séquela posteriormente con un trapo limpio.

5.11 DIVISIONES DE DUCHA

En Vidrio Templado de 8 mm para los baños de alcobas con bisagras y herrajes metálicos en acero inoxidable con un fijo y una hoja batiente. Para el baño principal un vidrio fijo templado de 10 mm, esta división no requiere puerta para su correcto

funcionamiento y accesorios en acero, en baño de servicio se instala un tubo cortinero en acero inoxidable.

Se recomienda aplicar desengrasantes para la limpieza de los vidrios debido a que los jabones y otros productos producen grasas que se adhieren a los vidrios produciendo manchas.

5.12 ELECTRODOMÉSTICOS

HORNO

Challenger tipo Combi a gas con resistencia doradora, Long, 60 cms negro HG-2560, Resistencia superior de 900w, quemador a gas con válvula termostática variable hasta 290 °C, encendido electrónico incorporado y termopar de seguridad.

Luz interior y 2 parrillas cromadas. Puerta panorámica extraplana con doble cristal de seguridad.
Dim: frontal 59,5x59, 5x54 cm
Dim área instalación: 58,5 x 56,5 x 51,5 cm

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO PARA EL HORNO

- No debe limpiar el horno cuando éste se encuentre caliente.
- Cuando los restos de comida carbonizada se resisten a la limpieza normal, se recomienda dejar en remojo el tiempo necesario para que éstos ablanden.
- No forzar la puerta del horno cuando ésta esté abierta, ni golpear en exceso al cerrarla.
- El fabricante otorga una garantía de un año sobre éstos elementos, por tal motivo en caso de daño se debe llamar al servicio técnico CHALLENGER Tel.: 4256000 y Fax. 4168417.
- Se recomienda leer cuidadosamente el manual de garantía.

CAMPANA EXTRACTORA

La campana funciona con recirculación interna, devolviendo el aire totalmente limpio al recinto. Campana Extractora Frente curvo, Long. 60 cms. CX 4700, Aspiración máxima: 250 m3/hora. Equipada con un motor de gran poder de aspiración y bajo consumo de energía (140w) de 3 velocidades de aspiración. Tensión 120v frente en acero y visera en vidrio templado abatible. Doble iluminación en la zona de trabajo (40w c/uno).

Incluye filtro de carbón activo y anti grasas para recirculación interna
Dime: alto 13 x ancho 48,3 x largo 60 cm. Acabado: acero natural.

RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO PARA EL HORNO

- El filtro debe ser sustituido cada 4 meses o según este su nivel de saturación.
- Tiene dos velocidades de aspiración, visera decorativa en vidrio templado e iluminación en la zona de trabajo.
- Limpie las partes externas con detergentes líquidos no corrosivos, evite el empleo de polvos abrasivos.
- El fabricante otorga una garantía de un año sobre éstos elementos, por tal motivo en caso de daño se debe llamar al servicio técnico CHALLENGER tel 4256000 Fax. 4168417
- Se recomienda leer cuidadosamente el manual de garantía.

5.13 GASODOMESTICOS

ESTUFA

ESTUFA A GAS DE 4 QUEMADORES CHALLENGER encendido electrónico automático incorporado SL-6440EI. Cubierta en cristal templado de 6 mm. 1 quemador rápido y 3 quemadores semi - rápidos. Panel de controles frontal, parrillas circulares individuales fundidas en gran estabilidad, y válvulas de seguridad.
Dim: externa 65x52 cm, Ruteo para instalación: 56,5x48,5 cm.

Se entregan con la garantía de funcionamiento y cualquier desperfecto debe ser comunicado directamente al fabricante o distribuidor, para que efectúe la revisión correspondiente.

Antes de usar los gasodomésticos recomendamos leer detenidamente los manuales de instrucciones del fabricante. El no cumplimiento de estas instrucciones puede generar serios problemas que repercutirán en el funcionamiento y la apariencia general de los elementos.

RECOMENDACIONES

La cubierta de la estufa es de cristal y no en vidrio templado por tal razón no es recomendable utilizar parrillas o asadores metálicos cuyos soportes estén directamente apoyados sobre la cubierta, si esto ocurre la superficie se puede estallar.

- Antes de iniciar el funcionamiento de los quemadores en el primer uso y cada vez que haga limpieza, verifique que la parrilla este centrada sobre el quemador.
- Para el uso de la estufa a gas los quemadores se operan mediante los controles ubicados en la cubierta, permitiendo escoger los niveles de llama girando el botón

gradualmente hacia la derecha., a los niveles de calor bajo, medio, alto y apagado.

- No limpie su estufa con líquidos inflamables o volátiles, con elementos corto punzantes, o cualquier material que lo deteriore y evite limpiarla con paños húmedos cuando este en uso.
- La limpieza debe hacerse con agua jabonosa y un paño suave. Se garantiza una buena apariencia, haciendo una limpieza frecuente, cuando se derramen los alimentos. Si después de esto quedan manchas, le recomendamos emplear limpiavidrios.
- Nunca utilice papel aluminio para recubrir o proteger partes de la cocina, ya que el exceso de temperatura puede causar daños en la cubierta y los componentes internos de ésta.
- Se recomienda tener el registro de gas de la cocina totalmente cerrado mientras no se esté utilizando la estufa durante un lapso de tiempo prolongado y leer cuidadosamente el manual de instrucciones.
- El fabricante otorga una garantía de un año sobre éstos elementos, por tal motivo en caso de daño se debe llamar al servicio técnico CHALLENGER TEL: 4256000 Fax. 4168417

EL CALENTADOR DEBE SER DE TIRO FORZADO O DE ACUMULACION Y DEBE SER INSTALADO POR EL PROPIETARIO DE ACUERDO A LA RECOMENDACIÓN DE CADA PROVEEDOR. SE DEBE SOLICITAR ASESORIA Y GARANTIA.

ADVERTENCIA:

- Bajo ninguna circunstancia se deben obstruir, tapar, eliminar o afectar, las rejillas para renovaciones de aire, diseñadas e instaladas en la zona de lavandería de los apartamentos.
- En el evento en que el propietario con posterioridad al recibo de su apartamento, desee modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la Constructora, deberá obtener previamente de Gases del Caribe ESP, de los fabricantes de los artefactos y de la asamblea general de propietarios el visto bueno correspondiente.

En caso de que sea instalado el Calentador se recomienda:

- Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gases del Caribe ESP., la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de los Gasodomésticos.

- Las conexiones de Gasodomésticos en caso de mantenimiento, deben ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gases del Caribe ESP., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes.
- Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los Gasodomésticos.
- Se recomienda dejar cerrada la válvula de paso del gas que alimenta la estufa y el calentador, cuando deje sola la vivienda por largas temporadas.
- Si tiene olor a gas no encienda ni apague luces ni fósforos, abra ventanas y puertas, corte el paso de gas, llame al servicio técnico o directamente a Gases del Caribe.
- Los centros de medición están localizados en el piso no habitable de cada torre, estos alojan los medidores suministrados por la empresa Gases del Caribe S.A. – E.S.P., para determinar el monto del consumo de gas natural utilizado por cada uno de los apartamentos.
- La totalidad de los materiales a utilizar en el montaje de las redes para el suministro de Gas Natural cumple con las exigencias de Gases del Caribe S.A. – E.S.P.
- Se deja constancia en caso que el propietario no siga las recomendaciones aquí informadas, que automáticamente el promotor, vendedor y constructor del proyecto quedaran exonerados de cualquier responsabilidad futura derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas.

Con el fin de Garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gases del Caribe E.S.P., en el edificio y su apartamento, a continuación les informamos algunas obligaciones indispensables para que a la red de gas natural funcione perfectamente y evitar tener accidentes perjudiciales para su salud, que podrían llegar a ser fatales:

- Cuando se presente una fuga de gas, se debe cerrar el registro general y consultar a la empresa Gases del Caribe E.S.P. para su respectiva reparación.
- Se recomienda cerrar los registros de gas cuando el propietario y/o residente del apartamento se ausente por uno o más días.
- Prohibir a los menores de edad la manipulación de los registros de gas y Gasodomésticos.
- Trimestralmente y a través de una firma idónea y avalada por Gases del Caribe E.S.P, se debe hacer mantenimiento a los calentadores de tiro forzado o de acumulación y a las estufas, verificando que no existan fugas ni obstrucciones y que los aparatos estén trabajando apropiadamente.
- En caso de un movimiento sísmico, se recomienda cerrar el registro general de gas natural. No se debe usar el servicio en caso de presentarse grietas en los muros. Se debe llamar a urgencias de Gases del Caribe E.S.P. para la respectiva revisión.

- Debe tener en cuenta que la red de gas fue instalada según el diseño establecido por la firma **GASES DEL CARIBE**, donde se da cumplimiento a las normas establecidas por **GASES DEL CARIBE S.A. E.S.P.** para garantizar la seguridad de los habitantes del inmueble

5.14 GRIFERÍA

Se han instalado mezcladores de marca GRIVAL, los cuales permiten el suministro de agua caliente y agua fría.
La gritería del lavaplatos Mono control **BAHIA** la cual esta provista de una extensión manual para mayor comodidad.
El desagüe está provisto de una canastilla de 3" para evitar que elementos sólidos de gran tamaño lo obstruyan.
Grifería lavamanos, para los baños de alcobas y baño social se han instalado griferías Mezclador de 8" línea Baikal.
Grifería de duchas: Grifería de ducha mezclador línea Baikal sin salida bañera de 8".
Grifería bañeras: Grifería mezclador línea Baikal cuello de ganso sin salida bañera de 8".

RECOMENDACIONES

- Enjuague el grifo con agua limpia.
- Seque el grifo con un paño de algodón suave y limpio.
- No use limpiadores, paños o toallas de papel abrasivos.
- No use detergentes limpiadores que contengan ácidos, abrasivos para pulir, ni limpiadores o jabones ásperos.
- La limpieza regular y rutinaria reduce la necesidad de efectuar limpiezas profundas o pulimentos. Si es necesario efectuar una limpieza profunda, se recomienda hacer lo siguiente:
- Desaloje la mayor cantidad posible de suciedad superficial usando agua limpia y un paño suave de algodón.
- Para desalojar las películas superficiales duras y la acumulación, use detergentes líquidos suaves, limpiadores líquidos y claros para vidrio, limpiadores suaves sin ácidos ni abrasivos, líquidos o de polvos totalmente disueltos y mezclados de acuerdo a las especificaciones del fabricante.
- Una vez esté limpio el grifo, enjuáguelo nuevamente con agua limpia para sacar completamente los limpiadores y séquelo por absorción con un paño suave de algodón.

La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

5.15 EQUIPOS ESPECIALES EN AREAS DE USO COMUNAL

EQUIPOS DE PRESIÓN CONSTANTE

Para el suministro de agua a los apartamentos se instaló un equipo de presión automática.

TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE

El conjunto cuenta con un tanque de reserva de agua, localizado debajo de la losa de la plataforma. Está construido en concreto reforzado de 3500 psi, de baja permeabilidad y se impermeabilizaron muros y pisos.

EQUIPO EYECTOR

El Conjunto cuenta con equipos eyectores de aguas negras y de infiltración ubicados en el cuarto de maquinas.

CUBIERTAS PLANAS DE LAS TORRES

Las cubiertas planas tienen instalada una capa de manto tipo edil, elaborado con asfaltos, aplicado sobre emulsión imprimante sobre la placa afinada y pendientada. Para proteger esta impermeabilización, las cubiertas tienen una poli sombra y fueron cubiertas con una capa de gravilla. La Administración debe tener el máximo cuidado con los trabajos que se hagan en éstas, para no dañar la impermeabilización y causar humedad interna. La efectividad de la impermeabilización depende directamente del cuidado que reciba.

RECOMENDACIONES

Se debe revisar **ANUALMENTE** y marcar, con marcador industrial permanente, en caso de una eventual ocurrencia de alguna de las siguientes situaciones:

- Levantamiento del manto de impermeabilización a lo largo de todo el perímetro del área de cubierta contra las medias cañas.
- Perforaciones.
- Bolsas de aire.
- Una vez efectuada la revisión, y detectados los posibles problemas, contactar al Contratista**: CONSTRUEDIL LTDA.**
- Se debe evitar, en lo posible, el acceso a las Cubiertas de Personas ajenas a la Administración, puesto que el tránsito de Personas y/o Equipos para instalaciones de Antenas de radio, T.V., etc. puede producir daño, motivo por el cual se perderá la GARANTÍA ofrecida por la Empresa Impermeabilizadora.

6. MANUAL DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su apartamento, a continuación encontrará una guía para la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse y que por sus características demanden un método de limpieza especial.

6.1 CERÁMICA

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua.

Cal: Aplicar vinagre solo durante diez (10) minutos y después lavar.

Pintura: Limpiar inmediatamente, si fuere necesario utilizar un decolorante para quitar la pintura.

Manchas en General: Utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por:

- Media taza de vinagre suave.
- Un cuarto de taza de carbonato de sodio.
- Cuatro litros de agua caliente.

Sí las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía; nunca ácido ni abrasivos, y enjuague bien.

Para manchas de café, vino frutas, yodo, tintes para pelo, fregar inmediatamente con agua jabonosa caliente.

Comida y Tinta: Frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso.
En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, lavándola posteriormente.

Obstrucciones Persistentes: Utilice un producto limpiador de desagües o llame a un plomero.

Obstrucciones con Grasa: Vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.

6.2 MESONES COCINAS Y BAÑOS

El mármol y el granito son piedras porosas y cualquier mancha debe ser tratada antes de que sea absorbida.

Mancha de café, té o vino: Frote la mancha con agua oxigenada mezclada con agua. Si la mancha persiste, cúbrala con sal y deje actuar por unos minutos. Finalmente utilice un cepillo.

Mancha de tinta: Se debe limpiar con amoniaco.
Rayas negras: Se eliminan con una goma de borrarse el mármol no está cristalizado.
Cera de vela: Se quita con agua caliente y luego se frota con un paño humedecido con aceite de linaza que protegerá el mármol y le dará brillo.

6.3 GRIFERÍA Y SUPERFICIES CROMADAS

Nunca utilice abrasivos.

Grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.
Corrosión: Si no está muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la limpieza.
Manchas en General: Lavar con agua jabonosa y secar, o utilizar amoniaco o limpiador de metal.

6.4 BAÑOS

Baños de esmalte de porcelana o vitrificados.
Manchas en General: Un producto limpiador para baños o para esmalte vitrificado.
Marcas de Agua: Con limpiador para baños o alcohol.

6.5 SUELOS

Cemento y Hormigón:
Café y té lavar con agua caliente jabonosa o aplicar una solución de lejía y enjuagar. Lo mismo para tinta.

Aceite, Grasas: Fregar con una solución muy concentrada de detergentes o con un producto especial para lavar pizarra y enjuagar; otra forma es rociar con polvos absorbentes, dejarlos durante un tiempo y luego quitarlos.

Pintura con acetona: Si este es con base aceite utilizar un removedor de pintura siguiendo las instrucciones del fabricante.

6.6 LADRILLO Y MATERIAL ARCILLOSO

Líquenes y Mohos: Utilizar herbicida.
Alquitrán: Retirar físicamente los excesos y luego lavar con detergente.
Manchas Marrones o Grises: Con ácido oxálico caliente.
Manchas en General: Utilizar un líquido limpiador no abrasivo, zumo de limón o vinagre.

6.7 CARPINTERÍA DE MADERA

Manchas en General: Madera sin tratar con detergente y muy poca agua o fregar con polvos detergentes.
Madera Pintada: Lavar con una solución de liquido limpiador o con agua caliente y una pequeña porción de carbonato de sodio por cada (4) litros de agua; luego enjuagar.
Madera Barnizada: Frotar con té liquido, o con líquido limpiador abrasivo.
Madera Encerada: Con una solución suave de detergente o una esponjilla fina de acero empapada de cera líquida para muebles; luego pulir.
Manchas y Cercos Blancos: Frotar con ceniza de madera y papa cruda, aceite comestible, ceniza de cigarrillo o mayonesa.

6.8 PAREDES BASE AGUA

Polvo: Lavar con una solución poco concentrada de líquido limpiador, fregando desde abajo hacia arriba las pequeñas superficies deberán lavarse una vez, secando antes de limpiar la zona siguiente.

6.9 PAREDES LAVABLES

No mojar nunca en exceso, lavar con esponja suave o bayetilla blanca y soluciones ligeras de detergente.

6.10 PAREDES NO LAVABLES

Cera: Eliminar colocando papel secante sobre la mancha y aplicando encima una plancha caliente. Aplicar luego un producto de limpieza en seco para quitar mancha

Lápiz: Frotar ligeramente con una esponja empapada con líquido para limpiar en seco; eliminar el resto frotando con bicarbonato de limpieza en seco y cepillar cuando este seca. Si fuera necesario frotar la mancha con bórax humedecido.

Tinta: Secar inmediatamente sin manchar la superficie. Luego aplicar una goma para borrar la tinta. Hacer primero la prueba.

Manchas en General: Frotar con paño blanco, no utilizar nunca agua.

6.11 PISOS DE PORCELANATO

Todos los porcelanatos tienen por naturaleza mircroporos en la superficie. Recomendamos aplicar un sellante, con el fin de prevenir las manchas.

Algunos cuidados básicos son aconsejables para mantener como nuevos y evitar posibles daños. El acatamiento de estas recomendaciones será evaluado al momento de atender cualquier requerimiento o garantía:

- Utilice protectores felpa en las patas de las sillas y mesas cuando estas se coloquen directamente encima del piso.
- Cuando tenga que mover muebles u objetos pesados, sea cuidadoso. Use tapetes para rodar el objeto y proteger el piso.
- Limpie con un trapo limpio y humedecido cuando haya necesidad.
- Nunca encere o pula los pisos.
- No utilice mallas o lanas de acero o cualquier líquido abrasivo para limpiar el piso.
- Coloque un tapete atrapa mugre a la entrada del sitio donde va instalado el porcelanato.
- Cualquier derramamiento de líquido debe ser secado inmediatamente. De igual manera se debe ser muy cuidadoso con las ventanas y puertas cuándo llueve.
- Para macetas se debe utilizar soportes elevados, con bandejas para prever las manchas.
- En caso de someter el piso a usos de rodachinas en sillas o muebles, estas deberán ser en goma o caucho. Si el uso es excesivo es determinante utilizar un tapete o acrílico para protección del piso.
- No es recomendable utilizar productos ácidos, thiner, clorox, ácido muriático, que deterioren o quemen el piso.

Por lo tanto, y aunque se ha puesto todo el cuidado posible en la eficiencia de los métodos e instrucciones dados anteriormente, no podemos comprometernos a dar absolutamente garantía de los consejos mencionados; tampoco nos hacemos responsables de cualquier pérdida o daño en el improbable caso de que se produzca un daño como consecuencia de estos consejos. Es de absoluta responsabilidad del propietario la interpretación y uso que le dé a las recomendaciones del presente manual.

7. RESUMEN SOBRE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA, DERECHOS Y DEBERES CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Reglamento de Propiedad horizontal tiene por objeto someter el conjunto al Régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001. Para tal efecto se ocupa de:

- Determinar los bienes de propiedad privada así como de los bienes de propiedad común del Edificio.
- Determinar la participación en la copropiedad y el pago de expensas comunes.
- Consagrar los derechos y obligaciones de los copropietarios de los apartamentos.
- Definir los órganos de administración y en general determinar las materias propias de la Propiedad Horizontal.
- En este sentido es de resaltar las 2 clases de bienes del Conjunto, las cuales son:

  Bienes Privados: Entendiéndose como el derecho que cada propietario tiene como dueño exclusivo de su propiedad y como tal podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, gravándolo, etc.

  Bienes Comunes: A diferencia de los bienes privados, no son de propiedad absoluta del copropietario individualmente considerado sino son bienes de propiedad común y el dominio inalienable e indivisible del Conjunto.

Vale la pena resaltar que el Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de cada uno de los copropietarios para los cuales resaltamos los siguientes:

DERECHOS

Como habíamos indicado anteriormente con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores para tales bienes, pueden ejercer el derecho de propiedad y dominio en todas sus formas y manifestaciones.

Con relación a los bienes comunes puede servirse de la utilización según su naturaleza y destino ordinario y con el cuidado y la moderación necesarios, sin privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar el uso legitimo de los mismos.

De otra parte se tiene derecho a participar en las Asambleas generales de Copropietarios teniendo voz y voto en las mismas y presentar solicitudes respetuosas a los organismos de todas las inquietudes relacionadas con el Conjunto.

OBLIGACIONES

La copropiedad del conjunto no genera sólo derechos sino también obligaciones y prohibiciones que buscan la convivencia entre copropietarios fijando desde el inicio las reglas de juego para la convivencia en copropiedad.

En este sentido resaltamos como obligaciones de los copropietarios:

- Dar a las unidades privadas y comunes la destinación especificada o señalada en el reglamento.
- Pagar cumplidamente las cuotas de administración.
- Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien que puedan causar daño o molestia a los demás copropietarios.
- Velar por el buen funcionamiento del Conjunto, de sus bienes y de las personas a su cargo.

PROHIBICIONES

El Reglamento de Propiedad Horizontal señala de manera no taxativa las prohibiciones de cada uno de los copropietarios relacionadas con las unidades privadas y los bienes comunes, debiendo los copropietarios abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad y el sosiego a los demás, o que pusiere en peligro la salubridad y estética del conjunto.

Lo invitamos a leer el articulado del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto para tener un mayor conocimiento del mismo.

ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL

Amarilo S.A. dando cumplimiento a la ley 675 de 2001 ejercerá una administración provisional que estará encargada del manejo del conjunto una vez se haya entregado el 51% de los inmuebles de la torre 1. Posteriormente y dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, se realizará la primera asamblea de propietarios en la cual estos definirán la firma administradora y los órganos el manejo de la administración.

La administración, de carácter provisional, inicia su gestión desde antes de la primera entrega de los inmuebles. Con esta administración se realizan las primeras inversiones basadas en un presupuesto de gastos básicos, que se cubre por un lado, con las cuotas mensuales de mantenimiento que se fijan con base en los coeficientes de copropiedad establecidos en Reglamento de Propiedad Horizontal y por otro, con el aporte de Amarilo por cuenta de los apartamentos por escriturar que están dentro de los interiores o edificios ya recibidos por parte de la administración.

Dicha administración se encarga de la limpieza y vigilancia de los interiores entregados y habitados, para lo cual contratan compañías de seguridad y aseo a fin de proteger los intereses de los copropietarios.

La administración organiza, ordena y da la pauta en el manejo definitivo, facilitando así la gestión de quien se ocupará y velará en un futuro por el buen funcionamiento del conjunto, atendiendo sus necesidades y exigencias.
Para cuando se entreguen la totalidad de los apartamentos, la administración tendrá ya una estructura definitiva, concluyendo en un Concejo de Administración que habrá sido nombrado por la copropiedad en una Asamblea de Propietarios. Cada año la Asamblea, podrá renovar el consejo de Administración, tomar las decisiones de manejo de los servicios comunales y aprobar los presupuestos de gastos del conjunto.

8. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

En caso de tener algún problema de post-venta en su vivienda por favor realice el siguiente procedimiento para solicitar el arreglo, de esta forma se garantiza que la solicitud llegue a la persona indicada y que usted sea atendido a la mayor brevedad posible; la Constructora no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa.

1. Copie, diligencie y entregue el formato ubicado en el numeral 8.1 de este manual, llenando toda la información solicitada y describiendo claramente el problema.

2. Entregue en la sala de ventas directamente a la vendedora, tres (3) copias. Solicite que le sea colocada en las copia firma, sello y fecha de recibido, la obra no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas, para lo cual debe presentarse esta copia recibida.

3. A partir de la fecha de recibo de la solicitud recibirá la visita de un profesional para evaluar la reparación a realizar y coordinar la programación de trabajo.

4. En caso de presentarse una post-venta, cuando la sala de ventas ya no esté en funcionamiento, el propietario deberá diligenciar el formato de reparaciones locativas ubicado en el numeral 8.1 más dos copias y enviarlo a AMARILO S.A. a la Carrera 19A No 90-12 en Bogotá.

5. A medida que se vayan realizando trabajos parciales el encargado de esta labor solicitara su firma como constancia de que realizó el trabajo ordenado.

Nota: Cada actividad debe ser firmada para continuar con la siguiente.

8.1 FORMATO SOLICITUD DE REPARACIONES LOCATIVAS

FECHA DE SOLICITUD:

PROYECTO: ALTOS DE BONAVISTA

INTERIOR: APARTAMENTO:

NOMBRE DEL PROPIETARIO:

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:

REPARACIONES SOLICITADAS	**FIRMA Y FECHA RECIBIDO A SATISFACCIÓN**
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

TELÉFONOS PARA CONVENIR LA POSTVENTA:

FIRMA DEL SOLICITANTE

VENDEDORA - FECHA
CONSTRUCTORA - FECHA

OBSERVACIONES:

NOTA: SE DEBE ENTREGAR, ORIGINAL Y DOS COPIAS

9. GARANTÍAS

Los términos de garantía para los apartamentos son los siguientes:

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por mamposterías, pañetes, ventanería y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

9.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por acabados de pintura de muros y techos, carpintería en madera o metálica, ventanería y cristales, cielo raso, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega. Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

9.3 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

Las garantías de aparatos de gas, eléctricos, griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctrica, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, calidad de tabletas y enchapes, serán atendidos a través de la Constructora por un periodo de tres (3) meses. Vencido este plazo, el Comprador deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por la Constructora como anexo a este documento, los cuales el Comprador se obliga a leer y cumplir. Es claro que el plazo de tres (3) meses a que se hizo mención no se suspenderá por falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que

la garantía expirará para la Constructora en todos los casos vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega.

La garantía respecto a goteras, humedades y filtraciones en ventanas será de tres (3) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencido el plazo de tres (3) meses calendario cantado a partir de la entrega del inmueble. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

La garantía que ofrece la constructora respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, ubicado en el numeral 8.1 de este manual, solicitando la reparación de las fisuras, para que sea atendido. Si dicho formato no es recibido de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral ocho, no se atenderán las reparaciones de fisuras. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos vencido el plazo de doce (12) meses calendario contado a partir de la fecha de entrega del inmueble.

De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.
NOTA 1: LA CONSTRUCTORA recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en los muros, techos y pisos del inmueble, entendiendo que el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos y se presentan fisuras o similares, la Constructora no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, la Constructora procederá a la reparación pero limitará esta al arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por el Comprador. También es claro que la Constructora no reconocerá ningún tipo de indemnizaciones por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es claro e inequívoco que la Constructora advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de la responsabilidad cuando el comprador decora paredes, techos o pisos dentro del periodo de garantía.

Igualmente la constructora recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos y sanitarios del inmueble adquirido.
NOTA 2: LA CONSTRUCTORA no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión o citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión. Se recomienda que el edificio reglamente estas instalaciones para garantizar la calidad de la señal de televisión.
NOTA 3: Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral ocho. Es claro que todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble, deben consignarse en el acta de entrega de reparaciones locativas. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del período de garantía, deberán solicitarse por escrito, según procedimiento establecido por ésta, indicando siempre el nombre del propietario, la ubicación del inmueble, fecha de entrega del inmueble y la relación de los daños. Expirando el término de garantía con la Constructora pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.
NOTA 4: Es claro que la Constructora no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.
NOTA 5: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que la Constructora procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.
NOTA 6: Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por los hechos mencionados o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada apartamento o por los seguros que éste haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad Horizontal.

Vencidas las garantías a que ha hecho referencia, la Constructora responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo a las normas legales.